

Handläggare
Susanne Olsson**Till**
Idrottsnämnden

Förhyrning av administrativa lokaler Inriktnings- och genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner föreslagen förhyrning av lokalen i Palmfelt Center på Palmfeltsvägen 5.
2. Idrottsnämnden överlämnar ärendet till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande av i ärendet föreslagen förhyrning.
3. Idrottsnämnden ger, efter godkännande i kommunstyrelsens ekonomiutskott, förvaltningen i uppdrag att teckna hyresavtal i enlighet med vad som anges i detta tjänsteutlåtande.
4. Paragrafen justeras omedelbart.

Marina Höglund
Förvaltningschef

Sammanfattning

I detta ärende föreslås att idrottsförvaltningens förvaltningskontor, med cirka 100 anställda, flyttar från Götalandsvägen 230 i Älvsjö till lokaler i Palmfelt Center vid Globen som ägs och förvaltas av S:t Erik Markutveckling AB. Flytten beräknas att genomföras september/oktober 2019. Fördelarna med de nya lokalerna är att de innebär lägre hyreskostnader för förvaltningen och att de är mer ändamålsenliga för verksamheten. Härtill kommer att lokaliseringen till Palmfelt Center förutom den tydliga idrottsprofilen som området har, även erbjuder förutsättningar till effektivisering och bättre samverkan genom samlokaliseringen med andra förvaltningar och bolag.

En fortsatt placering i söderort ligger också i linje med kommunfullmäktiges önskan att staden aktivt ska medverka i att skapa fler arbetsplatser i söderort.

Förvaltningens uppskattning är att årskostnaden för kontorsyta, värme och kyla, fastighetsskatt, samt förråd kommer att minska med cirka 1,4 mnkr per år. Utöver detta ser förvaltningen ytterligare möjligheter till effektivisering.

Förvaltningen har även mottagit en offert för en lokal i Hammarby sjöstad. Detta alternativ skulle inneburi än högre årskostnad än lokalen i Palmfelt Center

Bakgrund

Idrottsförvaltningen flyttade 2012 förvaltningskontoret från Flemminggatan på Kungsholmen till Götalandsvägen i Älvsjö med ett hyresavtal fram till sista mars 2019.

Inför omförhandling av avtalet har vi utvärderat för- och nackdelar med både lokaliseringen och lokalernas utformning.

Under hyresperioden har kontoret haft ett flertal arbetsmiljöbrister, bland annat problem med ventilation och värme/kyla som fastighetsägaren inte lyckats åtgärda. Fastigheten ligger i ett område som expanderar så hyresperioden har även inneburit en byggperiod med omfattande störningar, sprängning, pålning, avspärning och dålig framkomlighet, vilket också har påverkat arbetsmiljön och framkomligheten för besökare och medarbetare negativt. Vidare har förvaltningskontoret utsatts för ett flertal inbrott då lokalen är placerad i bottenvåningen, vilket har medfört både kostnader och verksamhetsstörningar.

Efter dialog med fastighetsägaren inför en eventuell ny hyresperiod framkom att hyreskostnaden per kvm kommer att höjas med 28 % samt att byggnationen i området kommer att fortgå med rivning och byggnation direkt utanför kontoret även under kommande hyresperiod. Vidare är ambitionen hos fastighetsägaren att omvandla lediga lokaler till kontorshotell, i övrigt byggs bostäder kring fastigheten.

Förvaltningen anser vidare att nuvarande lokaler inte är tillräckligt ändamålsenliga, i sin utformning understödjer de inte samarbete mellan funktioner och lokalen är inte yteffektiv. Därutöver är det de återkommande problemen med arbetsmiljö, framkomlighet och säkerhet.

Lokaliseringen är inte heller gynnsam för förvaltningen, det finns inga andra förvaltningar och bolag inom staden som kan erbjuda effektivisering och samverkan. Älvsjö stadsdelsförvaltning ligger i närheten men avståndet har gjort att vi inte kunnat dela funktioner och service.

Ärendet

Idrottsförvaltningen har stadsövergripande verksamhet från Vårberg i söder till Vällingby i väster och Tensta/Rinkeby i nordväst. Därför är det viktigt att förvaltningskontoret har ett läge med goda kollektiva förbindelser för resor inom hela staden.

Behovet är en yta som inrymmer cirka 100 kontorsarbetsplatser, möteslokaler, arkiv, serverrum och förråd.

Därutöver är inriktningen att lokalerna bör vara inflyttningsklara hösten 2019 och vara lokaliserade i ett område där det finns andra verksamheter inom Stockholms stad.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av administrativa avdelningen och samverkan har skett med fackliga representanter och huvudskyddsombud som ställer sig positiva till förslaget. Samråd har även skett med stadsledningskontoret.

Förvaltningens synpunkter och förslag

I samband med flytten till Älvsjö 2012 gjorde de fackliga organisationerna en enkät bland de anställda som visade att en lokalisering till Globen hade det starkaste stödet, dels på grund av kommunikationerna och dels för den idrottsprofil som Globenområdet präglas av.

Efter genomförd helhetsbedömning föreslår förvaltningen en förhyrning av lokaler i Palmfelt Center, en kontorsfastighet i Globenområdet som ägs och förvaltas av S:t Erik Markutveckling AB.

Lokalen är inrymd i Palmfelt Center som har beteckningen Sandhagen 10. I fastigheten finns flera av stadens verksamheter som hyresgäster: Serviceförvaltningen, Arbetsmarknadsförvaltningen, Stockholm parkering, Ensked-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning och Stockholms bostadsförmedling.

S:t Erik Markutveckling AB erbjuder flera olika serviceinsatser till självkostnadspris för hyresgästerna, bland annat reception, säkerhetstjänster, konferensrum och budmottagning.

Det här är viktigt service som gör att vi kan effektivisera egna resurser, hålla en högre servicenivå samt säkerställa funktioner som tidigare varit sårbara eller obemannade för förvaltningskontoret. Förvaltningen ser också stora möjligheter till framtida samnyttjanden och möjliga synergier med samlokaliseringen med andra förvaltningar och bolag.

En kontorsyta på ca 1 200 kvm är ledig i fastigheten och kontorsytan är bedömd att kunna rymma behovet av arbetsplatser. Förvaltningen kommer att koncentrera mötesrum till den främre delen för att inte störa arbetsplatsytorna längre in i lokalen.

Lokalen kommer att utformas till ett kontorslandskap med fasta platser indelade i mindre områden där ambitionen är att varje enhet ska sitta tillsammans i landskapet och ha tillgång till ett eget mobil tyst rum samt telefonrum. Mindre förrådsrum och serverrum planeras i lokalen eller i anslutning till den. Arkiv och större förråd kommer att placeras i källarlokalerna.

Ekonomiska konsekvenser

Förvaltningen gör bedömningen att förhandlade hyresvillkor är rimliga för en inhyrning i aktuellt område.

Förslaget innebär en kraftig effektivisering av användningen av lokalytor, vilket sänker kostnaden per arbetsplats. Motsvarande effektivisering skulle inte vara möjlig att åstadkomma i nuvarande lokaler i Älvsjö. Därutöver har nuvarande hyresvärd i Älvsjö aviserat en hyreshöjning om 400 kr per kvm om ett nytt kontrakt skulle tecknas när nuvarande kontrakt går ut, vilket skulle ge en ökad årskostnad om nästan 1 mnkr bara för kontorsytorna jämfört med nuvarande hyreskontrakt.

Vid sidan av ovanstående kommer även en effektivisering av förrådsutrymmen vara möjlig i föreslagen lokal.

Avtalstiden är föreslagen till 5 år. Hyran kommer att indexregleras (100 procent) årsvis, med första justering 2021.

I nedanstående tabell visas en jämförelse mellan föreslagen lokal vid Globen och nuvarande lokaler i Älvsjö, hänsyn taget till aviserad hyreshöjning från och med 1 april 2019 för lokalerna i Älvsjö. Tabellen visar att årskostnaden för kontorsyta (2 600 kr/kvm), värme och kyla (150 kr/kvm), fastighetsskatt (165 kr/kvm) samt förråd (1 300/kvm) beräknas minska med cirka 1,4 mnkr.

Tkr	Göta- landsvägen Älvsjö	Palmfelt Center	Skillnad
Kontorsyta kvm	2 361	1 200	-1 161
Hyra/kvm	1 800	2 600	800
Uppskattad årskostnad (tkr)			
Hyreskostnad kontor	4 250	3 120	-1 130
Värme och kyla	229	180	-49
Fastighetsskatt	244	205	-39
Förråd (exkl arkiv)	242	52	-190
Totalt:	4 965	3 557	-1 408

Utöver ovan nämnda kostnader tillkommer i båda alternativen kostnader för till exempel el, data, tele, larm, arkiv och parkering.. Förvaltningen bedömer inte att ovan nämnda kostnader kommer öka jämfört med om förvaltningen fortsatt hyra nuvarande lokaler i Älvsjö.

Förvaltningens ambition är att i samband med en flytt hitta lösningar som medför att antal parkeringsplatser som måste hyras vid förvaltningskontoret kan minska då kostnaden för parkering är högre i Globen området. Eventuellt kan även samordningslösningar med andra förvaltningar som hyr lokaler i Palmfelt center, avseende nyttjande av förvaltningens ”bilpool” under dagtid, finnas

Engångskostnader kommer att uppstå i samband med en flytt, som exempel kan nämnas flyttkostnader, vissa lokalanpassningar och inventarieinköp. Förvaltningen kommer att kunna inrymma beräknade kostnader för föreslagen lokalinhyrning och engångskostnader som uppstår inom tilldelad budget.

Förvaltningen har även mottagit en offert för en lokal i Hammarby sjöstad. Kvadratmeterhyran är lägre men eftersom inte samma effektivisering avseende lokalyta är möjlig i den lokalen skulle beräknad årskostnad bli cirka 0,3 mnkr högre år 1 (med rabatt) och 0,8 mnkr högre exklusive rabatt från och med år 3.
